

PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Antonio Pierro, nato a Palermo, il 23/12/1976, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n. 5170, con studio a Palermo, via E.Torricelli, 32, ha ricevuto incarico, da parte dell'Opera Pia "Cavaliere Salvatore Genchi Collotti", Via Maestro Pintorno 1, Cefalù (PA), per un "Servizio tecnico per la valutazione di un immobile sito in Cefalù Via XXV Novembre n. 53 PT", attraverso offerta su piattaforma MEPA Acquistinretepa, trattativa n.5047170 del 29/01/2025, documento di stipula del 29/01/2025.

Il sottoscritto, con la seguente perizia, ha provveduto alla stima per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto dell'incarico. In data 5 Febbraio 2025 è stato effettuato sopralluogo sull'immobile.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è localizzato all'interno del territorio del Comune di Cefalù, in via XXV Novembre, n.53, piano terra, all'interno del Centro Storico della città a pochi metri da Piazza del Duomo. L'immobile ricade all'interno di un edificio storico, è situato al piano terra e vi si accede attraverso una piccola porta situata all'interno di un androne, da questo accesso, un corridoio conduce a due piccoli ambienti collegati tra loro. Si tratta di un immobile adibito a deposito, il primo vano non è finestrato, ha una dimensione netta di circa 4,00 mq ed un'altezza media di 2,40 m, il secondo vano ha una dimensione netta di circa 8,00 mq ed un'altezza media di 2,60 m e presenta una porta finestra che conduce ad una corte esclusiva di circa 14,00 mq. La pavimentazione del magazzino è in cemento liscio, le pareti intonacate risultano ammalorate, i tetti dei due ambienti sono a botte con finitura intonacata. Non sono presenti servizi igienici e l'impianto elettrico è vetusto e non a norma. In generale, l'immobile all'interno presenta uno stato di abbandono e



degrado. La corte interna presenta parti di pareti intonacate e parti con muratura a vista costituita da conci di tufo, anche qui la pavimentazione è in cemento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FG.	PART.	SUB.	CAT.	PIANO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. MQ
MU	358	10	C/2	T	3	15mq	7,75 €	26

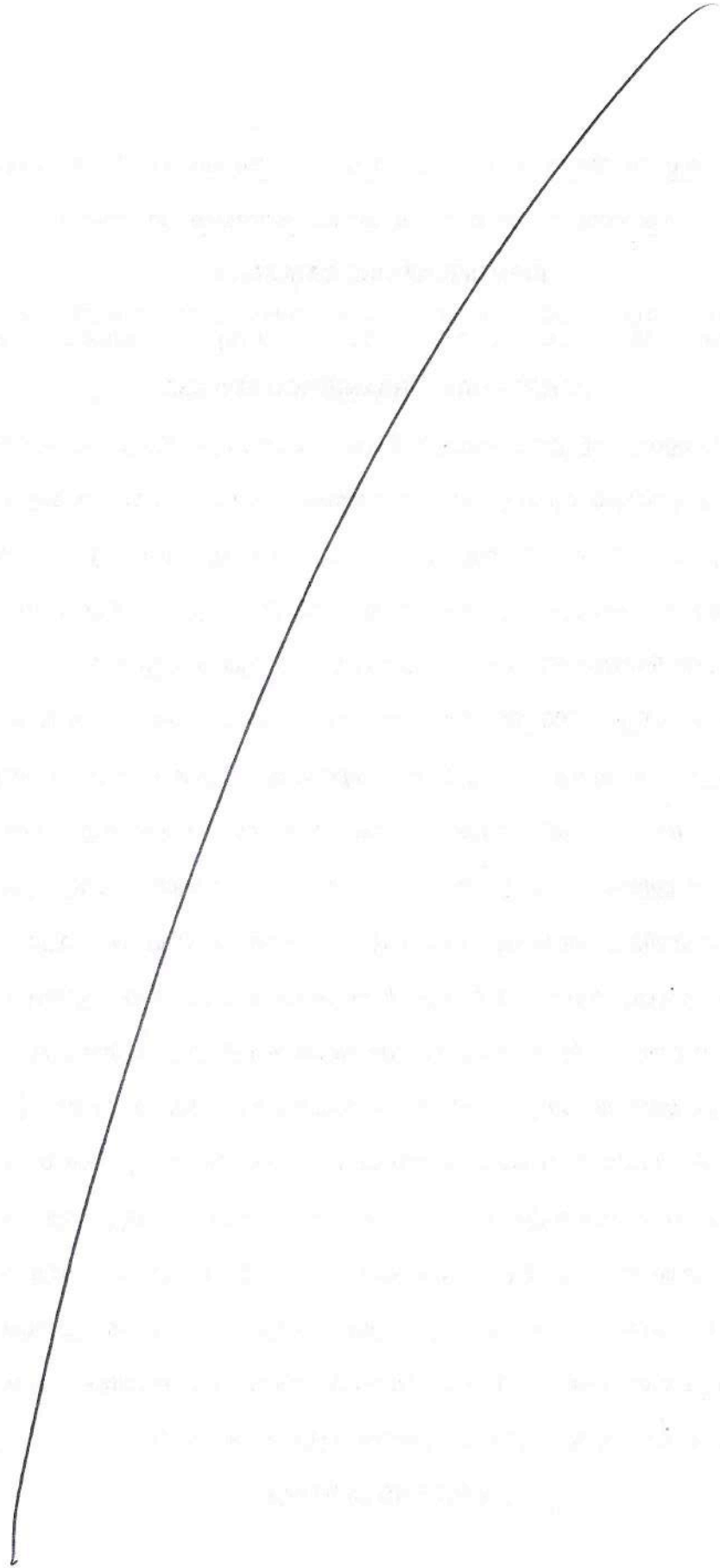
CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona omogenea del P.R.G. "A" - Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale, sottozona "A1" Centro Storico Urbano. E' presente vincolo paesaggistico, disciplinato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio", modificato con D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 definisce lo stato legittimo degli immobili, nel caso specifico *"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."* A seguito di ricerche effettuate di Geom. Giovanni Guercio, tecnico incaricato dall'Opera Pia Genchi Collotti, si è verificato che al Catasto non risultano presenti planimetrie storiche e l'immobile non risultava dichiarato all'origine. Il tecnico ha quindi provveduto all'accatastamento dello stesso depositando Relazione Tecnica Illustrativa. L'immobile ricade all'interno di un edificio presente nel tessuto storico come verificato nelle cartografie tecniche storiche.

CRITERIO DI STIMA





Per procedere alla valutazione dell'immobile e quindi dare corso al mandato conferitomi, ho deciso di utilizzare, fra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica, la *Stima Sintetica* a metro quadro. Per determinare il valore venale dell'immobile al metro quadro mi sono basato sulle quotazioni date dall'*Osservatorio del mercato immobiliare*, gestito dall'*Agenzia del Territorio* e su quotazioni di mercato effettive di compravendita per immobili della stessa tipologia, epoca di costruzione, ubicazione e stato ricadenti nell'area. La valutazione si è poi basata sulla media di questi risultati e ha considerato lo stato dell'immobile in tutte le sue caratteristiche, quindi lo stato di conservazione dell'immobile, la sua posizione, e la sua superficie commerciale. L'*Osservatorio del mercato immobiliare* attribuisce un valore al mq che oscilla tra i 1.050,00 € e i 1.500,00 € al mq per il 1° semestre 2024, le quotazioni di compravendita nella zona per immobili della stessa tipologia, epoca di costruzione, ubicazione e stato si aggirano intorno ai 2.000,00 € al mq. Viste le condizioni dell'immobile in oggetto, a causa di possibili interventi di ristrutturazione dovuti alla vetustà dello stesso, si è deciso di considerare il valore minimo delle quotazioni dell'*Osservatorio*, 1.050,00 € e il valore di 2.000,00 € al mq per le quotazioni di compravendita della zona, facendo una media tra le due quotazioni otteniamo un valore arrotondato di 1.500,00 € al mq.

STIMA SINTETICA A METRO QUADRATO

La stima a valore commerciale (stima sintetica a metro quadro) viene determinata, attraverso la seguente formula: $V_2 = S \times \text{€/mq}$ dove V_2 = valore venale dell'immobile
 S = superficie commerciale €/mq = valore commerciale dell'immobile a metro quadrato. Considerando un valore di €. **1.500,00** (millecinquecento/00) al mq di valore per l'immobile e poiché esso ha una superficie commerciale di mq 15,00 per l'interno ed una superficie di mq 14,00 per l'esterno che verrà calcolata al 35% della

sua superficie e quindi mq 4,90, la superficie commerciale totale è di mq 18,90. Il valore venale risulta il seguente: $V_2 = S \times \text{€}/\text{mq} = 18,90 \times 1.500,00 = 28.350,00 \text{ €}$ (ventottomilatrecentocinquanta/00), arrotondando **28.000,00 €**.

Concludendo, ritenendo di avere espletato l'incarico conferitomi, si rilascia la presente consulenza per gli usi consentiti dalla legge. Alla luce di quanto emerso dalla valutazione, il valore complessivo del bene, è pari ad **28.000,00 €**.

Palermo, 25/02/2025



GIUDICE DI PACE DI PALERMO

Verbale di asseverazione di perizia extra giudiziale

RCN- 4461/2025

L'anno duemilaventicinque il giorno 26 del mese di febbraio, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Palermo avanti al Funzionario sottoscritto, è personalmente presente l'Arch. Antonio Pierro, nato a Palermo il 23/12/1976 ed ivi residente in Via Evangelista Torricelli n.32, identificato con documento di identità N. CA76067KJ, rilasciato dal Comune di Palermo in data 28/10/2021⁽¹⁾, che nella qualità di perito chiede di poter asseverare, ai sensi di legge, la perizia da lui effettuata, su incarico dell'Opera Pia "Cavaliere Salvatore Genchi Collotti", Via Maestro Pintorno 1, Cefalù (PA), riguardante, "Servizio tecnico per la valutazione di un immobile sito in Cefalù Via XXV Novembre n. 53 PT". Ammonito delle responsabilità cui va incontro chi rende dichiarazioni false e reticenti la comparente pronuncia la formula di rito ripetendo le seguenti parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO.
Antonio Pierro



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Bartolomeo Argello

(1) LEGGAS - VENTOTIS
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Bartolomeo Argello
Argello

